

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

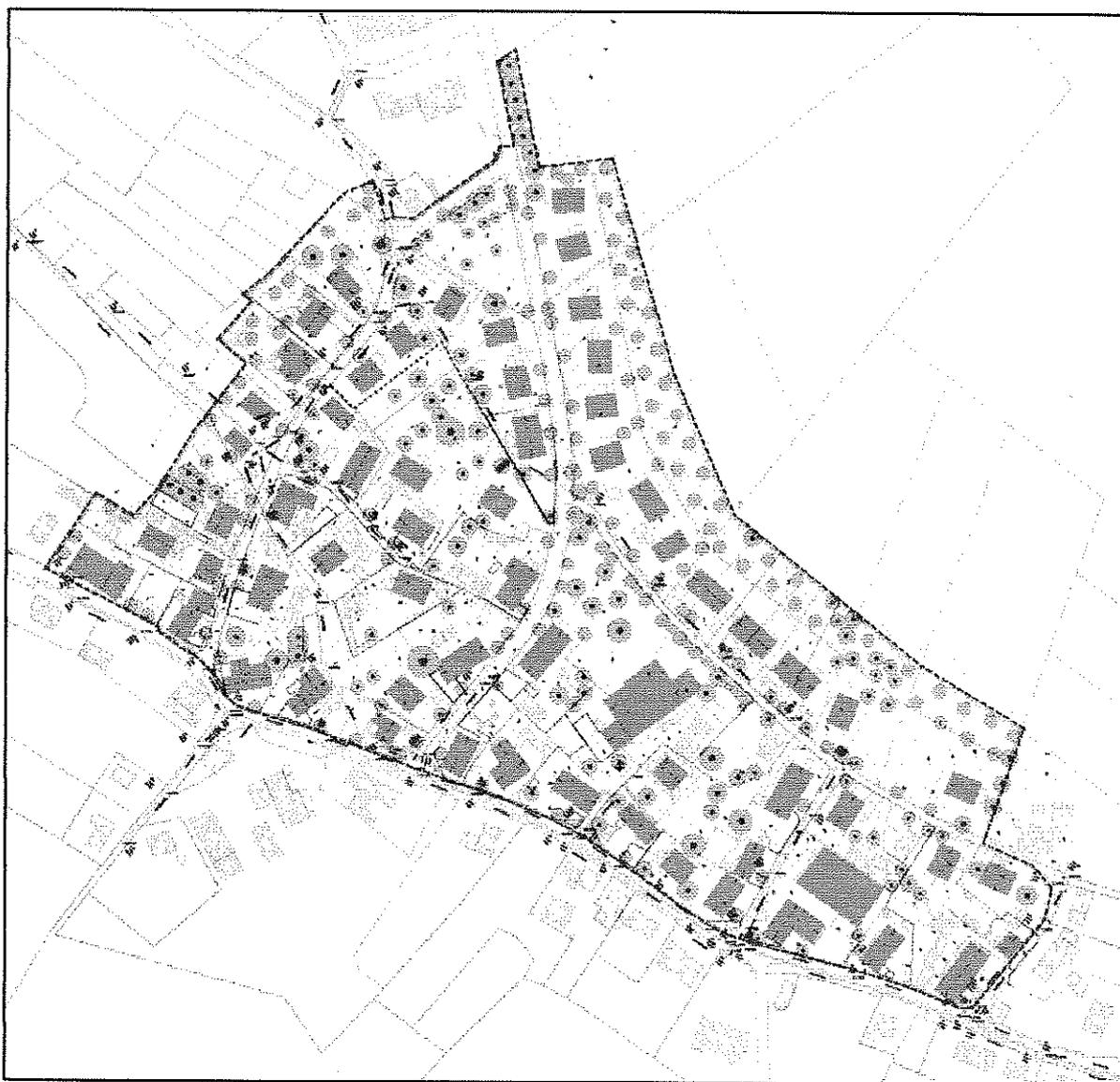
" WINTERSULGEN NORD I "

GEMEINDE HEILIGENBERG

RECHTSGRUNDLAGEN
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

23.05.2006

SATZUNGESCHLUSS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

" WINTERSULGEN NORD I" GEMEINDE HEILIGENBERG

Auftraggeber: Gemeinde Heiligenberg

Auftragnehmer: Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL

88079 Kressbronn am Bodensee

Bodanstraße 14, Tel. 07543--9607-0 Fax. -20

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 12. 2004.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

Hinweis: Ordnungswidrig handelt gem. § 75 LBO, wer diesen örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Der Lageplan Nr. 3.4 des Bebauungsplans 'Wintersulgen Nord I' enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 18, 18/1, 19, 20, 21, 21/2, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 49 (Kastanienweg, Wagnergasse), 50, 51, 52, 52/1, 53, 54, 55 (Weg), 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 64/1, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72 (Kornegasse), 73, 74, 74/1, 75, 77, 90, 91, 92, 92/1, 93, 94, 98, 188, 189, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 192/1 und die Teilflurstücke 17 (Kastanienweg), 61 (Im Baumgarten), 89 (Zum Komberg), 99, 100, 101, 101/1, 103, 104, 105, 106, 123, 190, 190/1, 193 der Gemarkung Wintersulgen (genaue Abgrenzung siehe Lageplan Nr. 3.4).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / FESTSETZUNGEN

1. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1 **Baukörper**

1.1.1 Baukörper sind in langgestreckter rechtwinklig geschlossener Grundform auszubilden. Die Gebäudelänge muß mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Turmartige Bauteile sind unzulässig. Anbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig untergeordnet vorgesehen werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten.

1.2 **Fassade**

1.2.1 Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz, Glas und Holzwerkstoffe (bzw. ähnlich wirkende Materialien) zulässig. Die Farbgebung ist in gedeckten Farben vorzusehen. Die Fassaden von Nebengebäuden sind vorwiegend mit Holzverkleidungen auszuführen.

1.2.2 Bei Umbauten und Modernisierung von **Eindachhöfen** ist die bestehende Fassadengliederung zwischen Wohn- und Wirtschaftsteil beizubehalten. Ebenso sind die großen Tore in ihrer Grundgestalt beizubehalten.

1.2.3 **Doppelhäuser** sind hinsichtlich Material und Farbgebung der Fassade sowie Fenster und Fensterteilung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

- 1.3 **Dach**
- 1.3.1 **Hauptdach** als symmetrisches Satteldach, Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan. Für untergeordnete Anbauten, Nebengebäude und Garagen ist eine Reduzierung der Dachneigung auf mind. 25 Grad (für Pultdachanbauten mind. 10 Grad) zulässig. Bei Nebengebäuden der Landwirtschaft ist eine Reduzierung der Dachneigung auf mind. 20° zulässig.
- 1.3.2 Am Hauptbaukörper sind traufseitig **Dachvorsprünge** von mind. 40 cm auszubilden.
- 1.3.3 **Dacheindeckung** mit Dachziegeln bzw. Dachstein in den Farben braun bis rotbraun und grau. Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Für landwirtschaftliche Gebäude (ausgenommen Wohnhäuser) sind Dachdeckungen aus beschichtetem Metall ausnahmsweise zulässig.
- 1.3.4 **Dachaufbauten** sind nur als Schlep- und Giebelgaupen zulässig im 1. Dachgeschoß,
- Die Länge der Dachaufbauten incl. Widerkehr darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 50% der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Widerkehre und Zwerchhäuser** sind nur bei Gebäuden bis max. 4,5 m Wandhöhe zulässig. Zulässig ist max. ein Widerkehr oder ein Zwerchhaus pro Gebäude (max. Breite 3,5 m)
- **Dacheinschnitte** sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Gaupen
- Max. Breite von Giebelgaupen 2,0 m
- Abstand der Dachaufbauten zum First in der Dachfläche gemessen mind. 1,0 m
- Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
- 1.3.5 **Doppelhäuser** sind mit einem gemeinsamen Dach sowie identischer Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

- 2.1 Die privaten **Zufahrten und Stellplätze** sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.) Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.
- 2.2 Das Gelände ist im natürlichen Verlauf zu erhalten. **Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes** auf den privaten Freiflächen sind nur zum höhenmäßigen Angleich an das Nachbargrundstück, an die Erschließungsstraße oder die eigene EFH bis zu max. 0,50 m zulässig. Modellierungen dürfen nur flach (Böschungsneigungen bis max. 1:4) erfolgen.
- 2.3 **Einfriedigungen** zum öffentlichen Raum sind als Staketenzaun (max. Höhe 1,1 m) oder als lockere Hecken aus heimischen Laubgehölzen auszuführen. Nicht zulässig sind Betonformsteine, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedigungen mit Nadelgehölzen (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.). Der Mindestabstand der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 0,5 m.
- 2.4 Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschrankt werden.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO

- 3.1 Je Wohneinheit über 70 qm Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze erforderlich. Für Wohnungen bis einschließlich 70 qm muß ein Stellplatz nachgewiesen werden.

BEGRÜNDUNG

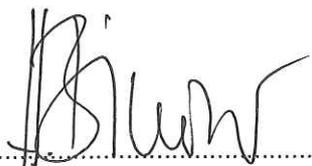
Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen die Einbindung der Siedlungsflächen in das Orts- und Landschaftsbild verbessern. Die örtlichen Bauvorschriften sollen den zukünftigen Bauherren ein Mindestmaß an Planungssicherheit gegenüber den Nachbarn zu geben.

Das gleiche Ziel der landschaftlichen Einbindung verfolgen die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen. Die Reduzierung der Bodenversiegelung erfolgt aus Umweltschutzgründen und dient gemeinsam mit dem modifizierten Entwässerungssystem das Ziel der Entlastung der Kanalisation und die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unterstützen die Umsetzung der Minderung des Eingriffs nach § 1a BauGB. Die Verkabelung der Versorgungsleitungen dient zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

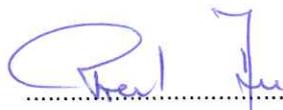
Die erhöhte Stellplatzverpflichtung trägt der Lage im ländlichen Raum Rechnung. Das öffentliche Nahverkehrsnetz sichert nur eine beschränkte Anbindung.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, den 23.05.06

Gebilligt vom Gemeinderat:
Heiligenberg, den 23.05.06



Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL



Bürgermeister Amann

